



## Objetivo do Fundo:

O XP Crédito Imobiliário FII "XPCI" tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs.

## Informações Gerais:

### Início do Fundo:

12/09/2019

### CNPJ:

28.516.301/0001-91

### Código Bovespa:

XPCI11

### Patrimônio Líquido:

R\$ 97.161.521,87

### Quantidade de Cotas:

1.000.000

### ISIN:

BRXPCICTF007

### Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

### Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

### Administrador:

Vórtx DTVM LTDA.

### Taxa e Administração:

1,00% a.a. (mínimo de R\$ 40 mil mensais)

### Número de cotistas:

50 cotistas

### Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

## Comentário do Gestor

Durante o mês de outubro a equipe de gestão permaneceu totalmente focada na alocação dos recursos captados na 1ª emissão de cotas do Fundo. No final do mês de outubro o Patrimônio Líquido do Fundo foi integralmente alocado em 15 CRIs de boa relação risco-retorno, segundo a visão da gestão e com uma boa diversificação de risco de crédito.

A gestão buscará manter um portfólio diversificado e balanceado entre diversos devedores e setores da economia, aliando à uma criteriosa análise creditícia ao forte conhecimento de mercado imobiliário, equipes de engenharia, jurídica e controladoria, que dão forte reforço e qualidade às análises e acompanhamento da área de gestão.

Ainda que a alocação do caixa do Fundo tenha sido, consideravelmente, mais célere do que a prevista no estudo de viabilidade da oferta, a gestora seguirá com a isenção da taxa de gestão nos três primeiros meses do Fundo, melhorando ainda mais a rentabilidade para o investidor. Adicionalmente o gestor poderá usar de sua ampla experiência na gestão ativa no mercado secundário para operações que visem ganho de capital aos cotistas por meio da captura de movimentos das curvas de juros e spreads de crédito.

O Fundo recebeu um total de R\$ 519,9 mil de rendimentos em CRIs e R\$ 19,5 mil de juros oriundos da aplicação financeira do caixa. As despesas somaram R\$ 35,7 mil, de forma que o resultado líquido do Fundo no regime de caixa foi de R\$ 503,8 mil, ou ainda, R\$ 0,5037/cota. O resultado foi parcialmente prejudicado com a deflação de IGPM nos ativos indexados a este índice.

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,63 por cota comunicada no último dia útil do mês de outubro será realizada em 14/11/2019 para os detentores de cotas do Fundo em 31/10/2019. No mês foi distribuído o montante total dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Optamos por distribuir menos rendimentos no semestre em comparação com os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo, com o objetivo de suavizar a curva de distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas dentro do semestre completo, reduzindo assim, a volatilidade dos rendimentos que os ativos da carteira distribuem para o Fundo no mês a mês. Dentro do semestre, entre setembro e dezembro, o Fundo ficará em conformidade com a política de distribuição de rendimentos e com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral em regime de caixa.

Ainda assim, a distribuição no mês representa aproximadamente 130,9% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 154,0% do CDI se consideramos um *gross up* de 15% de impostos.

Fluxo Financeiro	out/19	2019	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>539.406</b>	<b>1.180.778</b>	<b>1.180.778</b>
Receitas CRI	519.885	1.053.553	1.053.553
Receita LCI e Renda Fixa	19.521	127.225	127.225
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-35.650</b>	<b>-50.536</b>	<b>-50.536</b>
Despesas Operacionais	-35.650	-50.536	-50.536
Reserva de contingência	0,00	0	0
<b>Resultado</b>	<b>503.756</b>	<b>1.386.728</b>	<b>1.130.242</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>630.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,630</b>	<b>0,500</b>	<b>0,500</b>

(1) Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores.

(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

## Book de CRI

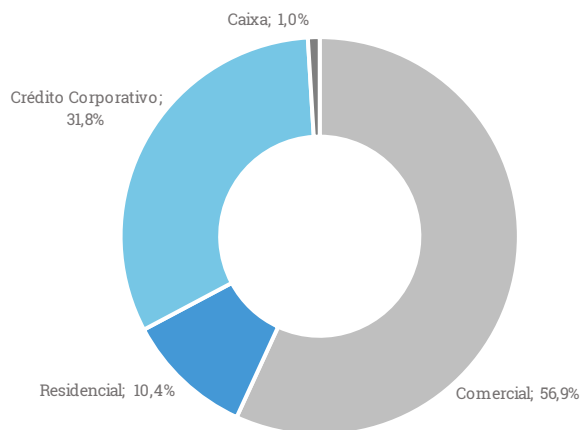
Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (meses)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1	106	10.450	11,15	69,2	11,64%	25/09/2019	20/10/2032	IPCA +	6,5917%	Mensal
19C0240554	Cibrasec	São Carlos	2	306	10.000	10,07	101,2	10,52%	13/09/2019	15/03/2024	CDI +	1,1000%	Semestral
19B0177968	Nova Securitização S.A.	RNI	1	31	10.400	10,02	45,8	10,47%	16/09/2019	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
19E0967405	Isec Sec.	Helbor - WeWork   Ânima   Unimed	4	33	10.000	10,02	79,1	10,38%	03/10/2019	25/05/2035	IPCA +	6,5000%	Mensal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1	190	8.900	8,94	23,4	9,30%	07/10/2019	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
18C0842525	Forte Sec.	Gramado	1	141	7.694	7,91	27,0	8,27%	26/09/2019	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal
17K0161325	Vert Cia Sec.	JSL	2	1	6.700	7,28	46,6	7,56%	19/09/2019	22/11/2027	IPCA +	8,0638%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG Commercial Properties	1	66	6.693	6,29	45,4	6,48%	17/09/2019	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
19E0311712	True Sec.	JHSF	1	182	5.000	5,35	77,8	5,54%	17/09/2019	29/05/2034	IPCA +	6,4500%	Mensal
19E0322333	True Sec.	JHSF	1	181	5.000	5,08	85,3	5,27%	17/09/2019	29/05/2034	CDI +	2,1500%	Mensal
19I0330498	Vert Cia Sec.	You Inc.	13	2	5.000	5,01	21,8	5,24%	27/09/2019	27/09/2024	CDI +	4,5000%	Mensal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	13	1	5.000	5,01	20,9	5,24%	27/09/2019	27/09/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
18C0842519	Forte Sec.	Gramado	1	140	2.180	2,15	27,0	2,25%	26/09/2019	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1	95	1.900	1,33	11,0	1,39%	11/10/2019	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral
14C0072810	RB Capital Sec.	BR Malls	1	99	1	0,43	14,9	0,45%	01/10/2019	07/03/2029	IPCA +	7,0400%	Mensal
						<b>95,9</b>							

## Portfólio

### Investimento ativo-objeto (% de Ativos)

O portfólio do XPCI é composto atualmente por CRIs de Crédito Corporativo, Residencial e Comercial e uma pequena parcela disponível em caixa. O portfólio está distribuído da seguinte forma:

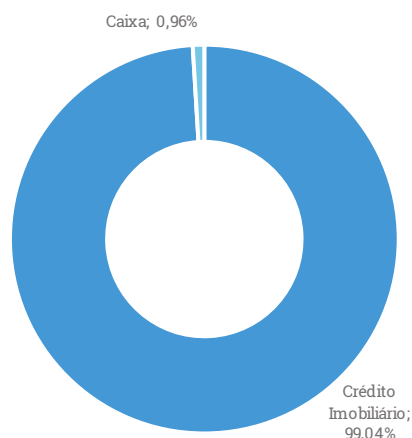
- Comercial: R\$ 55,07 milhões;
- Crédito Corporativo: R\$ 30,82 milhões;
- Residencial: R\$ 10,05 milhões;
- Caixa: R\$ 0,93 milhões.



### Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 99,04% do Patrimônio Líquido alocado em Crédito Imobiliário e os outros 0,96% em caixa.

- Crédito Imobiliário: R\$ 95,94 milhões;
- Caixa: R\$ 0,93 milhões.

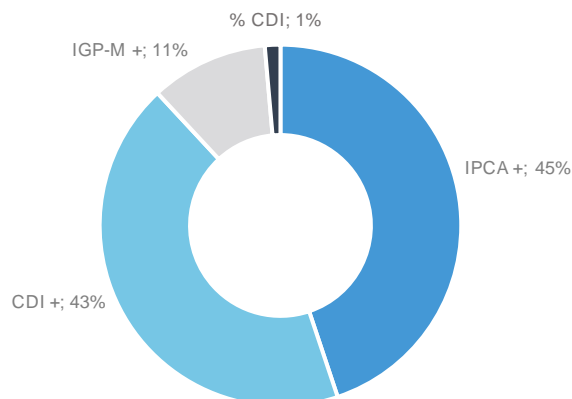


## Portfólio

### Indexadores (% dos CRIs)

O book de CRI está alocado em ativos com diversos indexadores. Atualmente a carteira conta com CRIs indexados em IPCA+, CDI+, IGP-M+ e %CDI. Esta diversificação é importante para reduzir os possíveis impactos de mudanças na conjuntura econômica brasileira.

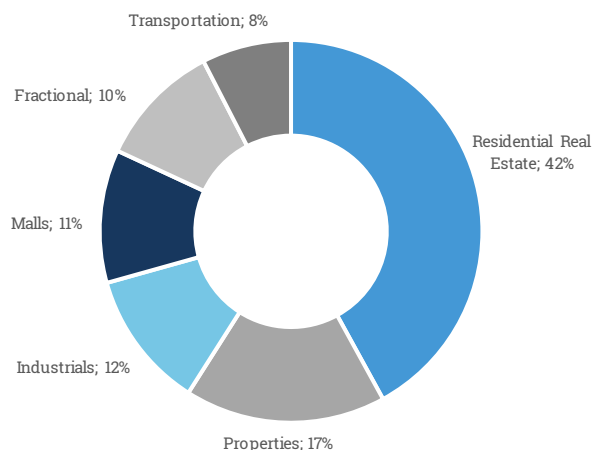
- IPCA+: R\$ 43,05 milhões;
- CDI+: R\$ 41,46 milhões;
- IGP-M+: R\$ 10,09 milhões;
- %CDI: R\$ 1,33 milhão.



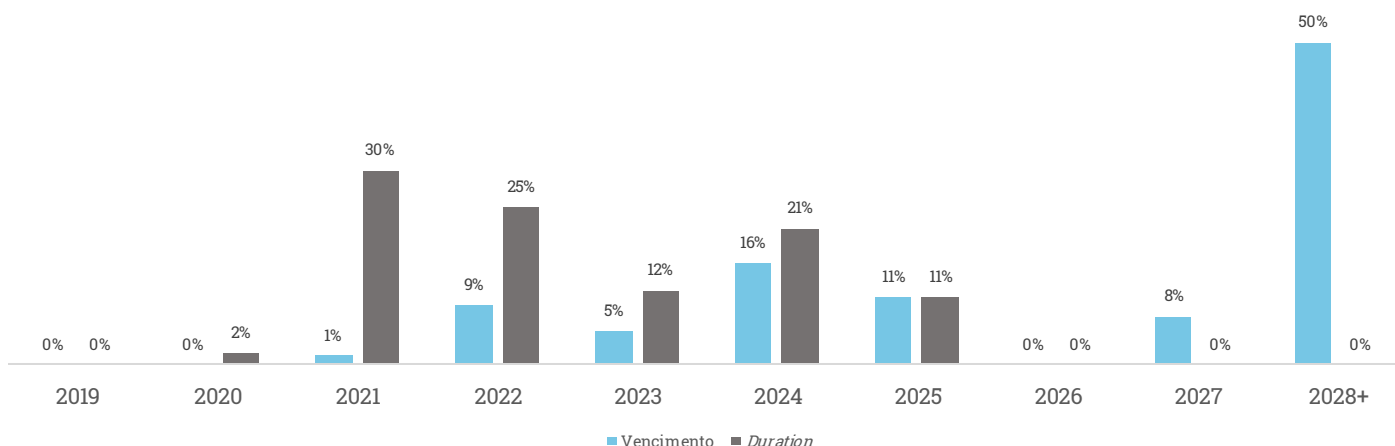
### Setores da Economia

O book de CRI é composto atualmente por CRIs de diversos setores da economia. A gestão do fundo está sempre em busca de diversificar o portfólio de CRI a fim de mitigar os [principais fatores de risco](#).

- Residential Real Estate: R\$ 40,31 milhões;
- Properties: R\$ 16,31 milhões;
- Industrials: R\$ 11,17 milhões;
- Malls: R\$ 10,80 milhões;
- Fractional: R\$ 10,09 milhões;
- Transportation: R\$ 7,26 milhões;



### Vencimento e Duration (% dos CI)



## Crédito Imobiliário (CI)

No mês de outubro, o Fundo adquiriu 5 ativos de crédito imobiliário, totalizando R\$ 26,9 milhões. Deste montante foram investidos R\$ 435 mil no CRI 14C0072810 de risco Malls, R\$ 10,02 milhões no CRI 19E0967405 de riscos Helbor | WeWork | Ânima | Unimed, R\$ 10,06 milhões no CRI 19E0350573 de risco HM Engenharia, R\$ 1,55 milhões no CRI 17G0788003 de risco Tecnisa e R\$ 4,78 milhões no CRI 17I0181659 de risco Pirelli.

Abaixo, evidencia-se o comentário do gestor a respeito de cada ativo de crédito imobiliário adquirido no mês de outubro.

- (a) CRI BR Malls (14C0072810): o devedor do papel é uma empresa aberta de alto nível de governança, finanças sólidas e uma das lideranças em seu setor de atuação. O ativo tem como garantias (I) o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, (II) patrimônio separado, (III) alienação fiduciária de imóveis (shoppings Campinas e Estação), (IV) fiança corporativa (BR Malls) e (V) cessão fiduciária de recebíveis dos shoppings e de direitos creditórios.
- (b) CRI WeWork | Ânima | Unimed (19E0967405): o CRI é resultado da securitização de diversas debêntures que serão pagas com contratos de locação dos locatários acima, de propriedade da Helbor. O papel conta com uma forte estrutura de garantia, como (I) alienação fiduciária de sete empreendimentos com LTV líquido de 50%, (II) cessão fiduciária dos contratos de locação de Unimed (parte afiançada pelo Bradesco), WeWork Ânima Educação, com mecanismo de *cash sweep*, (III) fundo de reserva de R\$ 24 milhões, (IV) fundo de complemento de aluguel no valor de R\$ 24 milhões, (V) subordinação de 25% e (VI) aval Helbor Empreendimentos S.A.
- (c) CRI HM Engenharia (19E0350573): o ativo é resultado da securitização de duas debêntures imobiliárias, cuja destinação dos recursos será o desenvolvimento de suas atividades de ativos imobiliários. A HM Engenharia tem apresentado robusto crescimento nas entregas e em seus resultados operacionais. O CRI tem como garantia (I) a cessão fiduciária dos recebíveis do contrato de permuta financeira com a MRV no valor de R\$ 45,0 milhões e (II) a cessão fiduciária de direitos creditórios inerentes a uma carteira de créditos de natureza pró-soluto no montante de R\$ 52,0 milhões, garantindo confortável ICSD ao fluxo da operação.
- (d) CRI Tecnisa (17G0788003): o CRI é resultado de um crédito corporativo à companhia, que segue melhorando seu resultado após a crise vivida pelo setor. De acordo com os últimos balanços divulgados, a empresa melhorou as suas margens e reduziu seu endividamento. A operação conta com a alienação fiduciária parcial das quotas da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA, sociedade detentora do empreendimento denominado Jardim das Perdizes. Estas devem corresponder, durante todo o prazo do CRI, a 180% do valor de principal do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, ou seja, sem considerar os juros incorridos.
- (e) CRI Pirelli (17I0181659): o ativo é resultado de uma operação de *Sale and Leaseback* com um importante imóvel para a operação da devedora. Além disso, a estrutura do CRI conta ainda com alienação fiduciária do imóvel em questão e garantia solidária da matriz (Prometeon Tyre Group S.R.L.).

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE DE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2.277 – 2º ANDAR – CONJUNTO 202 – JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO - SP.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

OUIDORIA VÓRTX DTVM: 0800-887-0456



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos